

## ABSTRAK

Bisnis properti tanah, rumah, dan bangunan merupakan suatu aktivitas bisnis yang mulai banyak diminati oleh masyarakat. Mengingat tanah dan bangunan merupakan benda tidak bergerak, maka terdapat ketentuan-ketentuan yang harus dilakukan oleh para pihak sebelum proses peralihan haknya. Kesepakatan mengenai harga dan objek jual beli ini merupakan tahap awal sebelum akhirnya dilakukan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Tahapan ini dikenal dengan proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB merupakan suatu langkah awal dalam tahapan jual beli, yang mana dalam PPJB ditentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh para pihak sebelum melangkah dalam Perjanjian Jual Beli yang tertuang dalam Akta di notaris PPAT. Dalam tahap ini, para pihak bebas dalam menentukan harga transaksi. Proses jual beli tanah dan atau bangunan menimbulkan kewajiban pajak bagi masing-masing pihak. Sebagaimana amanat dari Undang-Undang No. 28 tahun 2008 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pihak pembeli dibebankan BPHTB sebesar 5% dari harga transaksi yang telah disepakati. Kesepakatan para pihak yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam menentukan harga transaksi harus pula memperhatikan nilai wajar yang berpedoman pada nilai NJOP tanah dan atau bangunan pada saat terjadi transaksi. Pemerintah Daerah sebagai pemungut pajak dapat melakukan proses validasi perhitungan BPHTB yang telah dibayarkan oleh pembeli. Dengan adanya proses validasi BPHTB ini pemerintah daerah memiliki wewenang untuk melakukan penelitian perhitungan dan penelitian lapangan terkait objek jual beli tersebut. Penentuan harga transaksi yang dilakukan oleh pemerintah daerah setelah dilakukan proses validasi BPHTB yang dirasa harga transaksi tidak layak, padahal para pihak telah menyepakati harga transaksi yang didasarkan pada NJOP yang berlaku. Pada akhirnya hal tersebut mempengaruhi kesepakatan para pihak dengan berubahnya nilai transaksi yang telah disepakati sebelumnya.

**Kata Kunci :** Jual Beli, Tanah dan atau Bangunan, Harga Transaksi, BPHTB, Validasi, Pemerintah Daerah, PPJB